

**UCHWAŁA NR XXIV/229/17
RADY GMINY WRĘCZYCA WIELKA**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego trzy obszary miejscowości Bieżeń i Wręczyca Wielka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

**Rada Gminy Wręczyca Wielka
uchwala**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący trzy obszary w miejscowościach Bieżeń i Wręczyca Wielka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wręczyca Wielka.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem” obejmuje trzy obszary w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXXVI/360/14 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 7 listopada 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej – stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1, sporządzony na trzech arkuszach oznaczonych nr 1.1, nr 1.2 i nr 1.3;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

3. Plan obejmuje obszary położone:

- 1) w miejscowości Bieżeń przy ul. Polnej, obszar określony na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały oznaczony nr 1.1;
- 2) w miejscowości Wręczyca Wielka przy ul. Częstochowskiej, obszar określony na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały oznaczony nr 1.2;
- 3) w miejscowości Wręczyca Wielka przy ul. Częstochowskiej, obszar określony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do uchwały oznaczony nr 1.3.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - d) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych obszarów określające, w zależności od potrzeb:

- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wraz z określeniem linii zabudowy,
 - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na rysunku planu wprowadzono następujące oznaczenia dla wyodrębnionych obszarów, określające w zależności od potrzeb:

- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granice obszaru podmokłego lub narażonego na podtopienia;
- 2) oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych: strefy ochrony sanitarnej wyznaczone w odległości 50 m i 150 m od granic istniejącego cmentarza;
- 3) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mające charakter informacyjny i nie będące ustaleniami planu: oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w obszarach objętych planem, w momencie jego uchwalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, a także gabarytów obiektów – na terenach nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. .

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

6. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych oraz o funkcjach takich jak: kultura, sport i rekreacja, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 6) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 7) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w której jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników/ 1 zmianę, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);

- 6) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszarów objętych planem

§ 5. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy:

- 1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami Prawa budowlanego, gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku na działce sąsiedniej, a także gdy szerokość działki budowlanej nie jest większa niż 16 m;
- 5) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż 15% istniejącej w dniu uchwalenia planu wysokości obiektów;
- 6) na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację:
 - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonych planem),
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
 - c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 7) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno - socjalnego,
 - c) parkingów samochodowych,
 - d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - f) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych,
 - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 8) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - b) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

- dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/ 1 mieszkanie,
- dla zabudowy: usługowej i produkcyjnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego/ 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.),

9) powiązanie obszaru objętego planem z układem drogowym zapewniają:

- a) przylegające do obszarów objętych planem drogi publiczne, zapewniające obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy,
- b) drogi wewnętrzne wyznaczone i niewyznaczone w planie, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych.

§ 6. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, a w szczególności w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zapewnienia tego samego, co system kanalizacji zbiorczej poziomu ochrony środowiska;
- 2) przy korzystaniu z wód, a w szczególności w zakresie poboru wód oraz sposobu postępowania z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 1974);
- 3) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania na tereny sąsiednie;
- 4) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem;
- 7) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 8) dla otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”- ustanowionych Rozporządzeniem Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998r. w/s utworzenia Parku Krajobrazowego „Lasy na Górną Liswartą” (Dz.Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 25 poz. 269), wymienionego w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999r. w/s ustalenia wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodę Bielskiego, Częstochowskiego i Katowickiego przed dniem 1 stycznia 1999r.(Dz.Urz. Województwa Śląskiego Nr 8 poz. 42):

- a) wymagane zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) obowiązują ograniczenia wymienione w załączniku nr 2 do rozporządzenia Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 r.,
 - c) obowiązują ustalenia określone w ustanowionym planie ochrony;
- 9) realizacja zabudowy w granicach obszaru podmokłego lub narażonego na podtopienia jest uwarunkowana:
- a) odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,
 - b) nie naruszanie istniejących stosunków wodnych i umożliwienie spływu wód w sposób dotychczasowy,
 - c) zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;
- 10) w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
- a) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353, z późn. zm.),
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519) obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2016 r., poz. 1987),
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 7. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowych,
 - w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii – z uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska,
 - e) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 3) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych lub do wód powierzchniowych;

b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej,

c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 8. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 800 m²,

b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń wodnych;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej,

b) zabudowa zagrodowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,

c) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,

d) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających ul. Strażackiej i ul. Polnej - dróg publicznych gminnych, przylegających do obszaru objętego planem;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z ul. Strażackiej i ul. Polnej - dróg publicznych gminnych, przylegających do obszaru objętego planem,

b) w granicach terenu dopuszcza się realizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna - 1,2,

- minimalna - 0,05,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej - do 10 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;

e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- dachy na pozostałych budynkach symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m².

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja zabudowy z zachowaniem minimalnej odległości 15 m od linii rozgraniczającej ul. Częstochowskiej - drogi publicznej wojewódzkiej, przylegającej do terenu,
- c) obszar położony w całości w granicach otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” - obowiązują ustalenia §6 pkt 8 uchwały;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z ul. Częstochowskiej - drogi publicznej wojewódzkiej, przylegającej do terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 1,2,
 - minimalna - 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;

e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m².

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- b) zabudowa produkcyjna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja zabudowy w stosunku do drogi publicznej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw i 8 m od linii rozgraniczającej ul. Częstochowskiej - drogi publicznej wojewódzkiej, przylegającej do terenu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna drogi wewnętrznej i z ul. Częstochowskiej - drogi publicznej wojewódzkiej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 1,0,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,50,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m².

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol **KDw** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wyznacza się pas terenu o szerokości od 5 m do 8, m przeznaczony do poszerzenia przylegającej drogi wewnętrznej do szerokości łącznej 10 m,
 - b) w granicach terenu drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Wręczyca Wielka w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 11. Rada Gminy Wręczyca Wielka przyjmuje do wiadomości brak złożenia uwag do projektu uchwały, wyłożonej do publicznego wglądu

§ 12. Wójt Gminy Wręczyca Wielka zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;

2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 13. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą NR IX/102/11 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym nr IF/III/0911/31/11 z dnia 10 sierpnia 2011 r. stwierdzającym nieważność części uchwały jw. (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 186, poz. 3484 z późn. zm.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wręczyca Wielka.

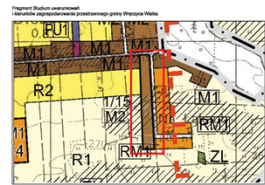
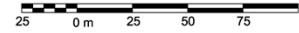
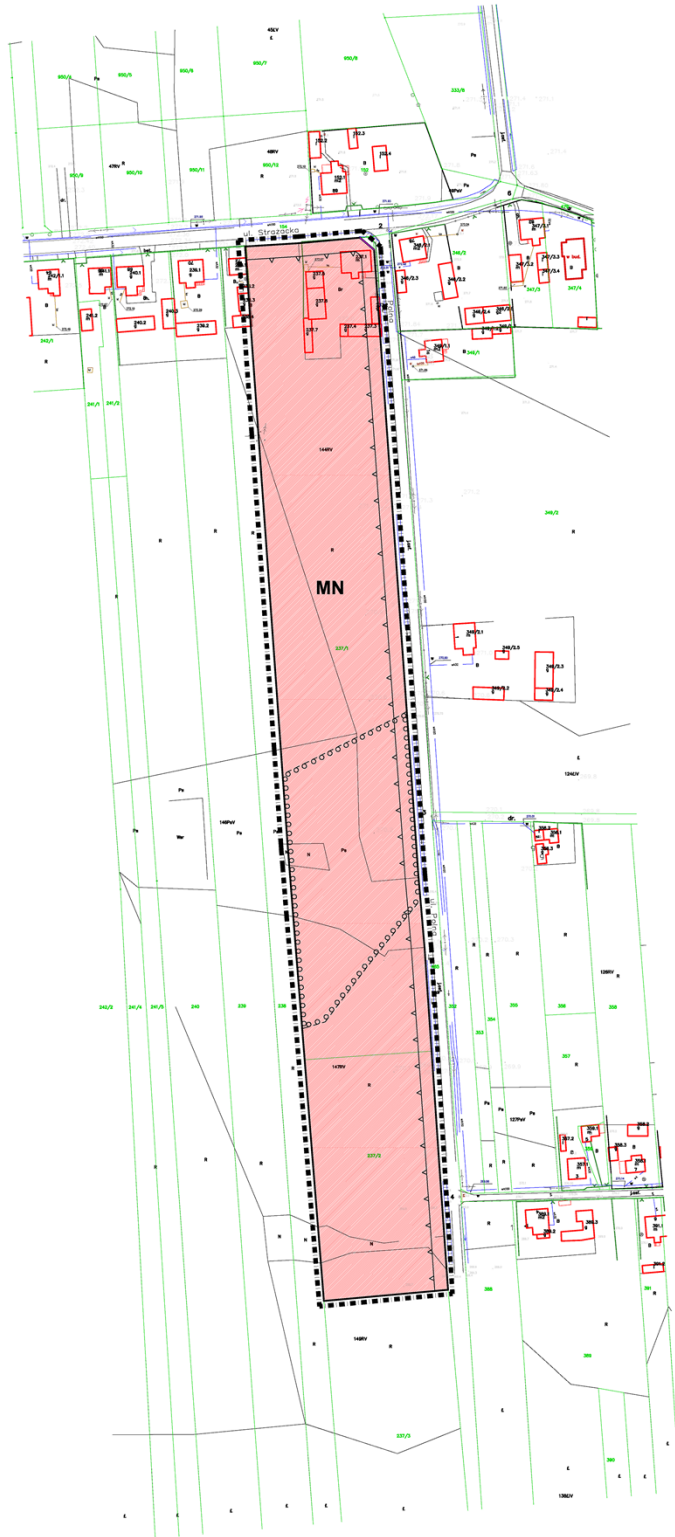
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Prubant



GMINA WRĘCZYCA WIELKA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -
Załącznik Nr 1.1 do uchwały NR XXIV/229/17 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 kwietnia 2017 r.
SKALA 1:1000



OZNACZENIA

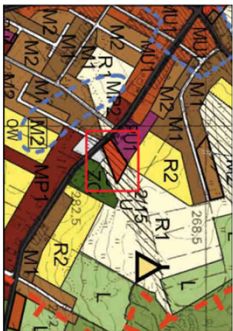
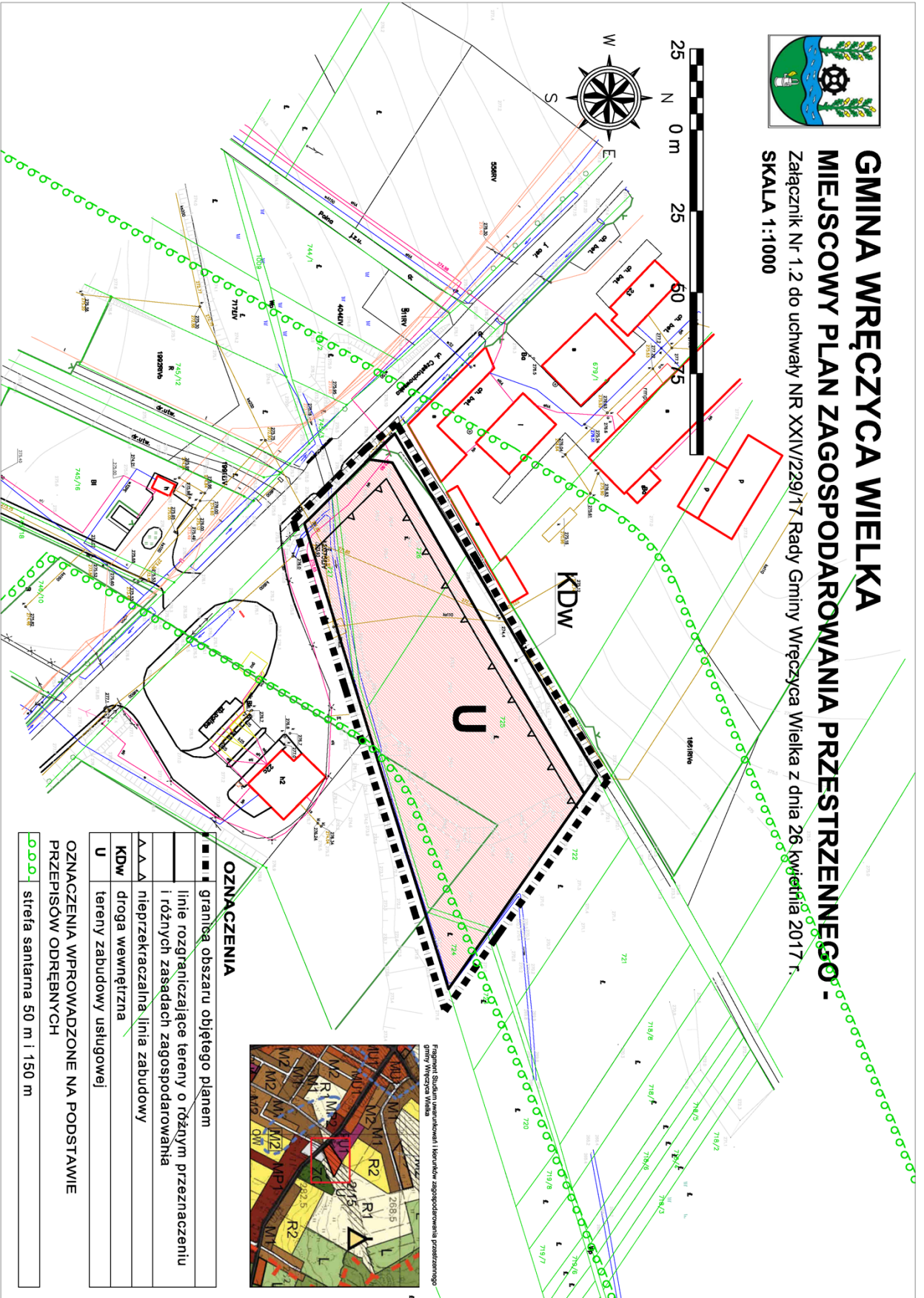
■	granica obszaru objętego planem
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
—A—	nieprzekraczalna linia zabudowy
o.o.o.o.	granica obszaru podziemnego lub narażonego na podtopienia
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



GINNA WRĘCZYCA WIELKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -

Załącznik Nr 1.2 do uchwały NR XXIV/229/17 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 kwietnia 2017 r.
SKALA 1:1000



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka

OZNACZENIA

■	granica obszaru objętego planem
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
▲▲▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
KDW	droga wewnętrzna
U	tereny zabudowy usługowej

OZNACZENIA WPROWADZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

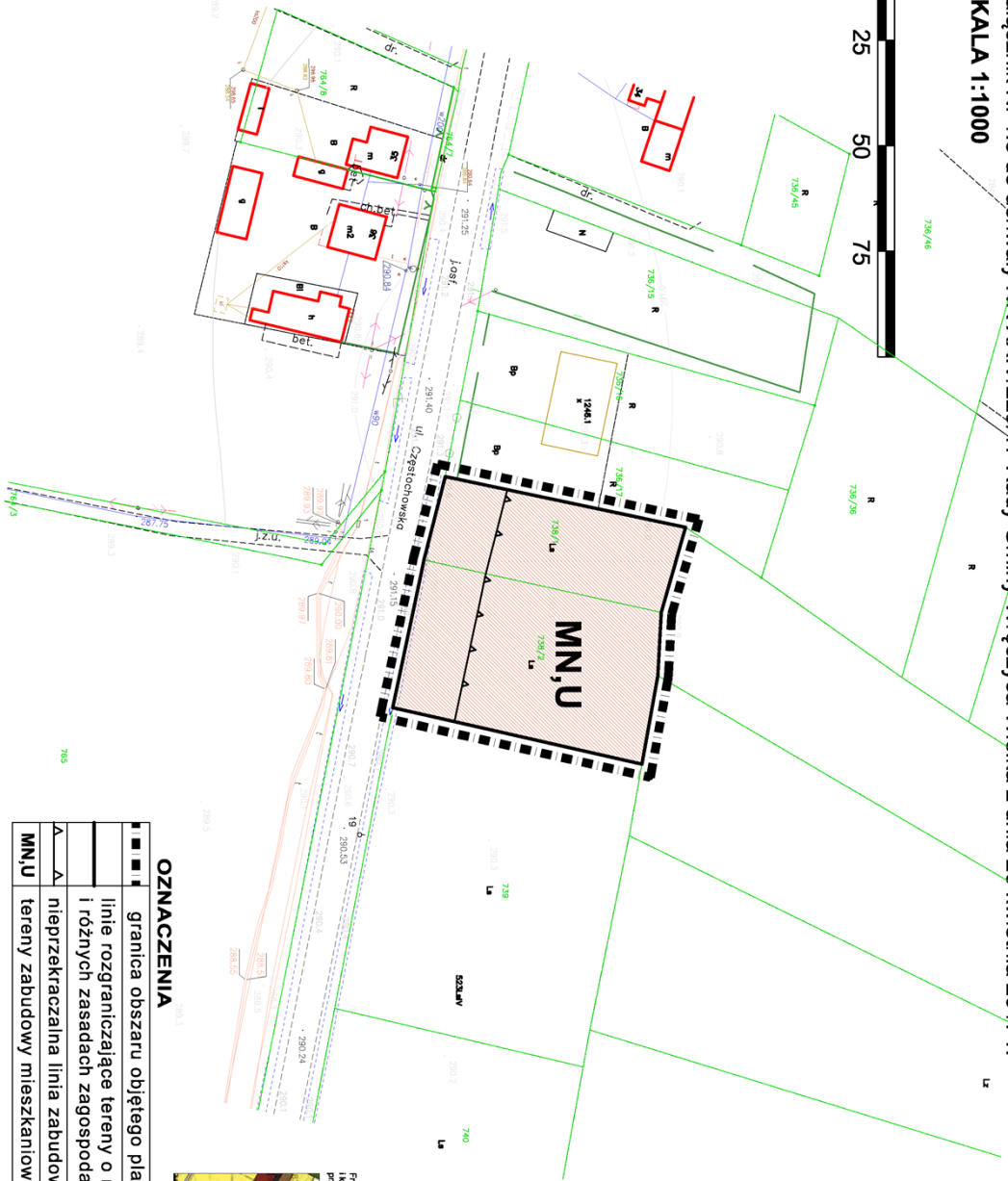
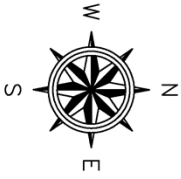
○	strefa santarna 50 m i 150 m
---	------------------------------



GMINA WRĘCZYCA WIELKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -

Załącznik Nr 1.3 do uchwały NR XXIV/229/17 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 26 kwietnia 2017 r.
SKALA 1:1000



OZNACZENIA

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka

Stanowisko Rady Gminy Wręczyca Wielka o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), Rada Gminy Wręczyca Wielka stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych, wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, należą:

- 1) realizacja układu obejmująca budowę oraz przebudowę istniejących dróg gminnych;
- 2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną, ochroną przeciwpożarową terenach zabudowanych;
- 3) budowa systemu kanalizacji zbiorczej mającej na celu odprowadzenie ścieków terenów zabudowanych;
- 4) budowa sieci i urządzeń związanych budową i przebudową dróg gminnych;
- 5) budowa niezbędnych kanałów w istniejących drogowych.

2. Inwestycje wymienione w ust.1 pkt: 1, 4 i 5 będą przez gminę finansowane z budżetu; realizacja tych inwestycji następować będzie w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków na inwestycje w budżecie;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

3. Budowa inwestycji wymienionych w ust. 1 pkt: 2 i 3 będzie realizowana na zasadach określonych ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328), przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu; realizacja tych inwestycji następować będzie w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków na inwestycje w budżecie;
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych, systemu kanalizacji zbiorczej na terenie gminy Wręczyca Wielka.

4. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz gazowe i ich finansowanie będzie realizowane zgodnie z zasadami określonymi ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zm.).

5. Uzbrojenie obszarów objętych w sieci i urządzenia realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1489, z późn. zm.).

6. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.